

Detaljplan för
HOLM 10:24
Holm, Halmstad

ARKITEKTHUSET Halmstad AB december 1989, rev januari 1990

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Till detaljplanen hör följande handlingar:
- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
 - Illustrationskarta i skala 1:1000
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Samrådsredogörelse
 - Utlåtande

- samt följande bilagor:
- Fastighetsförteckning
 - Geoteknisk utredning
 - VA-utredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Enligt gällande plan är området till övervägande del avsett för industriändamål.

Planens syfte är att möjliggöra bebyggelse av bostäder i flerbostadshus.

Bostäderna är planerade i mindre huskroppar innehållande 2-vånings resp. 1-våningshus med suterrängvåning.

Byggnaderna har grupperats i två grupper. Den nordvästra gruppen med 2-våningshus på en platta väster om bef. grustag och den sydöstra med 1-vånings suterränghus i slänten söder om grustaget.

Totalt inrymmer planen 30-35 lägenheter om 2, 3 och 4 rum och kök samt lägenhetsdaghem och gruppbofastad.

Området trafikmatas från Backagårdsvägen.

Fastigheten ägs av Bissmarken AB som avser att upplåta bostäderna med hyresrätt.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i södra delen av Holms samhälle, 7 km norr om Halmstad, på östra sidan av Göteborgsvägen.

Areal

Området har en areal av 3,1 ha.

Markägoförhållanden

Bissmarken AB är ensam ägare till marken för aktuell exploatering.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I gällande kommunöversikt är området redovisat som område med fastställd detaljplan.

I förslag till översiktsplan (samrådshandling juli 1989) redovisas området för ny tätortsbebyggelse.

Detaljplaner, förordnanden

För området gäller detaljplan (byggnadsplan 648 HOL) fastställd av länsstyrelsen 1979-09-19.

Området ligger inom skyddszon II för vattentäkt på fastigheten Holm 10:25. Skyddsföreskrifterna innebär inget hinder mot planförslaget.

Bostadsförsörjningsprogram

Enl kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1990-1994 skall det i Holm färdigställas ca 40 st lägenheter i flerbostadshus under perioden enl följande:

1990	10 lägenheter
1991	10 lägenheter
1992	20 lägenheter

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 1989-06-07, § 391 att av ARKITEKTHUSET Halmstad AB, 1989-06-05 upprättad skiss till bebyggelse, med föreslagen justering, kan ligga till grund för upprättande av samrådshandlingar.

Byggnadsnämnden har 1989-08-30, § 576 godkänt planförslaget för samråd. Efter genomfört samråd har nämnden 1989-11-22, § 803 godkänt att förslaget efter vissa ändringar får ställas ut.

Efter genomförd utställning har nämnden 1990-01-24 tagit del av Utlåtande och beslöt därvid att godkänna planförslaget för antagande samt att överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan om antagande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Den nordvästra delen är i huvudsak plan och upptas till största delen av en mindre betongindustri. Denna del avgränsas i norr, öster och söder av kraftigt sluttande mark.

Den nordöstra delen utgöres av en tidigare utnyttjad grustäkt med stora nivåskillnader (ca 18 meter till täktens botten). Täktens slänter och botten är bevuxna med träd och buskar.

Den sydöstra delen innehåller en mindre jordbruksfastighet med tillhörande ekonomi- och bostadsbyggnader. På denna del av området finns också en mindre trädbevuxen gravhög (fornminne). Nivåskillnaderna är i denna del ca 10 meter.

- Geotekniska förhållanden

För den sydöstra delen av området råder goda grundförhållanden för bebyggelse. Förhållandena är även i den nordvästra delen goda, med undantag av de östligaste och nordligaste partierna som består av utfyllnadsmassor med stor sättningsskänslighet. Grundvattennivån är belägen på så stort djup att den ej kunde observeras vid undersökningstillfället.

Lämplig grundläggning kan, i den sydöstra och nordvästra icke utfyllda delen, vara frostskyddat på sulor eller hel kantförstyvad platta direkt i mark. Bebyggelsen har med beaktande av den geotekniska utredningen lokaliserats till mark med acceptabla grundläggningsförhållanden.

- Radon

VIAK, Halmstad, har utfört radonundersökning. Enligt VIAK:s utlåtande (arbetsnr 5418-48.6085) ligger mätvärdena inom intervallet för lågradonmark till den lägre delen av normalradonmark.

Utgående från den naturliga jordartens permeabilitet och de förhållanden som rådde under mätperioden, klassificeras marken som normalradonmark.

På normalradonmark ska grundläggningen utföras "radonskyddat". Närmare anvisningar om detta finns till exempel i Statens planverks rapport 59, 1982 och Statens råd för byggforskning, R85:1988.

- Fornlämningar

Planområdet innehåller en känd fornlämning (gravhögen RAÄ 68). Vid arkeologiska utredningar med tillhörande provgrävningar har framkommit fynd av gropar, hårdbottnar, stolphål och keramik vilket indikerar att en förhistorisk boplatz finns i området. Slutundersökning i områdets sydvästra del har utförts under oktober 1989.

Bebyggelseområden

- Bostäder

Planerad bebyggelse, bestående av flerbostadshus innehållande ca 35 lägenheter samt gruppbofastad har delats upp i 2 grupper placerade i områdets sydöstra resp. nordvästra delar.

Landstinget planerar att anordna en gruppbofastad med 5 lgh inom området.

Byggnaderna har föreslagits grupperade i formation runt en öppen yta avsedd för närlek och uppehåll. Öster om den nordvästra bebyggelsegruppen föreslås en större anlagd yta för lek och bollspel.

I slänten norr om den sydöstra gruppen av byggnader föreslås en friyta med sträckning upp mot det i nordöst belägna naturområdet.

Lägenhetsfördelningen är planerad till ca 25% 2 RK, 50% 3 RK och 25% 4RK.

Garage och soprum är placerade i anslutning till de i området centralt belägna parkeringarna.

- Offentlig service
Inom området planeras ett lägenhetsdaghem med 15 platser. I Holm finns kyrka, post, LM-skola, förskola, pensionärs-lägenheter och bygdegård.
- Kommersiell service
Dagligvarubutik finns ca 200 m från planområdet.
- Tillgänglighet
I de delar av området som planeras att bebyggas kan god tillgänglighet åstadkommas.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse
Bebyggelse av ovan angivet slag finns ej.

Skyddsrum

Föreslagen plan är belägen utanför riskområde och behöver ej förses med skyddsrum.

Friytor

- Lek och rekreation
Inom 10-40 meter från bostadsentréer planeras friytor för närlek och uppehåll. Större friyta för kvarterslekplats etc. planeras i den nordvästra delen av området.
- Naturmiljö
Naturområde finns huvudsakligen i den nordöstliga delen av området, som utgöres av fd grustäkt. Det avses bli allmän platsmark och omhändertagas av kommunen.

Gator och trafik

- Gatunät och gcm-trafik
Området trafikmatas från gamla Göteborgsvägen via Backagårdsvägen. Backagårdsvägen är återvändsgata med en bredd av ca 6,5 m. Den avslutas med en vändplats som dimensioneras så att personbilar vänder utan backning medan större fordon får backa vid vändning. Från Ingemansvägen norrut till naturområdet planeras en gång- och cykelväg på allmän platsmark.
- Kollektivtrafik
Holm har kollektivtrafikförsörjning genom SJ:s bussförbindelser. På vardagar köres ca 1 tur/timma mellan kl 05.30-21.10. På lördagar är turtätheten något sämre och på söndagar köres 2 turer. Hållplats finns belägen ca 200 meter från planområdet.

- Parkering, angöring

Parkeringar föreslås placerade i områdets centrala delar, fördelade på två grupper. Parkeringar avskärmade mot grannfastigheter med skyddsplantering och/eller plank/mur. Parkeringar har dimensionerats efter 15 platser / 1000 m² BTA, dvs ca 1,5 platser / lägenhet. Gångavstånden mellan parkering och bostadsentreer är korta, i regel under 50 meter. Angöring sker på parkeringsplatserna.

Störningar

Enl skrivelse 1988-12-22 från miljö- och hälsoskyddskontoret, Halmstads kommun, kan det vår och höst förekomma luktolägenheter i samband med gödselspridning på omkringliggande åkermark. Efter förfrågan bland de boende i området bedömer miljö- och hälsoskyddskontoret luktolägenheterna inte vara större än vad som får accepteras i en jordbruksbygd, och motsätter sig därför inte föreslagen bebyggelse.

Lokala hälsoskyddsföreskrifter för Halmstads kommun, § 5, föreskriver bl a att "inom ett område av 500 m intill detaljplanlagt område får inte utan särskilt tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden spridas flytgödsel, kletgödsel, urin, pressaft och avloppsslam".

Aktuellt planförslag innebär endast en marginell (25 meter) utökning av ovannämnda 500-meterszon. Delar av Holm 10:2 och 10:4 och angränsande jordbruksfastigheter omfattas alltså redan av ovannämnda föreskrift.

Några bullerstörningar bedöms ej föreligga.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till kommunens VA-nät via anslutningspunkter i Ingemansvägen och Backagårdsvägen. Högsta tappvattenställe blir beläget på nivån ca + 50 m. VA-utredningen har utförts av Scandiaconsult Syd AB, Halmstad.

För befintlig vattenledning till Holm 10:21 och 10:22 inritas ett ledningsområde på plankartan. Ledningen säkerställs genom ledningsrätt.

- Värme

Bostadshusen skall uppvärmas med vattenburen elvärme.

- El

Inom planområdet finns serviceledningar till bef. byggnader, vilka borttages i samband med exploateringen. Halmstads Energiverk svarar för eldistributionen i området.

- Avfall

Sopförvaring avses ske i två sophus anordnade för källsortering, som kommer att vara belägna i anslutning till parkeringsytorna.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli 10 år.

Gemensamhetsanläggningar finns ej i planförslaget.

Övrigt

Då exploatören av flerbostadsbebyggelsen, Bissmarken AB, har bekostat upprättandet av detaljplanen utgår ej planavgift för exploatörens fastighet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från kommunen har följande tjänstemän medverkat vid planens tillkomst:

Anders Sennerdal, Plan- och bygglovskontoret, Carl-Åke Agne, Gatukontoret, Lars-Göran Nilsson, Energiverket och Rune Blomberg, Fastighetskontoret.

ARKITEKTHUSET Halmstad AB har upprättat detaljplanen (plankarta, illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning) på uppdrag av Bissmarken AB.

VIAK AB, Halmstad, har utfört geoteknisk undersökning.

Scandiaconsult Syd AB, Halmstad, har utfört VA-utredning.

Halmstad den 1 december 1989, rev 24 januari 1990

ARKITEKTHUSET Halmstad AB



Olle Palm
Arkitekt SAR



Gert Carlsson
Ingenjör

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

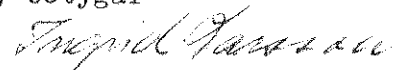
Halmstad beslut 1990-04-26

§ 68

I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1990-05-25; betygar



Detaljplan för
HOLM 10:24
Holm, Halmstad

ARKITEKTHUSET Halmstad AB december 1989, rev januari 1990

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tidplan för planprocessen:

Samråd	sept 1989
Utställningsbeslut	nov 1989
Utställning	dec 1989
Godkännande för antagande	jan 1990
Antagande i kommunfullmäktige	mars 1990
Laga kraft	april 1990

Byggstart kan antagas ske i maj 1990 med inflyttning i jan-febr 1991.

Genomförandetid

Detaljplanen och bebyggelsens omfattning motiverar den föreslagna genomförandetiden på 10 år.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för detaljplanearbetet som sker i samverkan med kommunala förvaltningar, i första hand plan- och bygglovskontoret och gatukontoret. Byggnadsnämnden svarar för bl.a. verkställande av samråd och utställning. Kommunfullmäktige tar ställning i fråga om antagande av detaljplanen.

Exploatören ansvarar för bostadsproduktionen.

Kommunen är ej huvudman för VA-anläggningar på kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering skall utföras i överensstämmelse med ny detaljplan samt beträffande vägmark i anslutning till planområdet även enligt gällande detaljplan, bl a med avseende på hörnavskärning på Holm 10:22.

Befintlig vattenledning till Holm 10:21 och 10:22 säkerställes genom ledningsrätt.

Parkkontorets rätt till passage över Holm 10:24 för tillträde till parkmarken på Holm 10:29 regleras i exploateringsavtal (avtalsservitut).

EKONOMISKA FRÅGOR
Planekonomi

Då marken i planområdets nordvästra del till viss omfattning består av utfyllnadsmassor med stor sättningsskänslighet, blir grundläggingskostnaderna i denna del högre än normalt. Projektet belastas också med kostnader för arkeologisk slutundersökning vilka eventuellt kan finansieras med särskilda statliga lån.

VA-anslutningsavgifter och eventuella andra kostnader regleras i exploateringsavtal.

Bostadsbebyggelsen skall finansieras med statliga lån.

TEKNISKA FRÅGOR
Tekniska utredningar

Geoteknisk undersökning har utförts av VIAK, Halmstad, med avseende på bl.a. grundvattenförhållanden, stabilitet, grundläggingsförhållanden, schaktning och markradon.

VA-utredning har utförts av Skandiaconsult Syd AB, Halmstad.

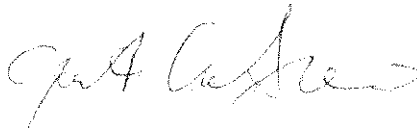
ÖVRIGT

Vägområdet för Gamla Göteborgsvägen är, vid affären, enligt gällande plan 12 meter brett. Vägområdet är i dag utnyttjat till en bredd av ca 6,5 meter. Om de ca 5,5 meter som återstår av vägområdet utnyttjades skulle detta medge en tillfredställande lösning på trafikproblemen vid affären. Kommunen bör inse det allvarliga i situationen och det angelägna i att avhjälpa problemet. Det bör dock påpekas att dessa problem redan finns och därför ej har något samband med planförslaget.

Halmstad den 1 december 1989, rev 24 januari 1990
ARKITEKTHUSET Halmstad AB



Olle Palm
Arkitekt SAR



Gert Carlsson
Ingenjör

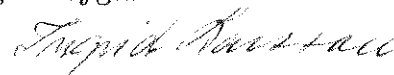
Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I
Halmstad beslut 1990-04-26

6.68

I tjänsten



Beslutet har vunnit laga kraft
1990-05-25; betygar



Detaljplan för
HOLM 10:24
Holm, Halmstad

ARKITEKTHUSET Halmstad AB november 1989, kompl december 1989

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Byggnadsnämnden beslöt 1989-08-30, § 576 att godkänna planförslaget för samråd. Planförslaget har med anhållan om samrådsyttrande utsänts 1989-09-14 till berörda myndigheter. Inbjudan till samrådsmötet har utsänts 1989-09-14 till alla berörda sakägare. Till inbjudan bifogades sammanfattning av planförslaget samt plan- och illustrationskarta. Samrådsmötet ägde rum 1989-09-22 i Holms bygdegård. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas samrådsredogörelsen.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen tillstyrker planförslaget. Länsstyrelsen påpekar följande: Området ligger inom skyddszon II för den nya vattentäkten, endast dagvatten från tak får därför infiltreras. Om planförslaget innan det ställs ut avsevärt förändras bör nytt samråd ske.

Kommentar:

Synpunkter om dagvatteninfiltrationen tillgodoses enligt VA-utredningen.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Fastighetsbildningsmyndigheten har ingen erinran mot planförslaget.

SAKÄGARE

Vid samrådsmötet den 22 september 1989 tog de närboende i huvudsak upp frågor rörande trafiksäkerheten, ev lukt-olägenheter från kringliggande jordbruk samt frågor om kommunens framtida utbyggnadsplaner för Holm.

Ägaren till fastigheten Holm 2:16, K-G Ekström, Tingsvägen 7, 300 12 HOLM, har inkommit med skrivelse i vilken han påpekar följande:

Backagårdsvägens utfart i nedförslut till Gamla Göteborgsvägen kombinerad med dålig sikt gör att korsningen är att betrakta som en uppenbar trafiksäkerhetsrisk.

Risken ökar vid en nybyggnation om cirka 30 lägenheter på Holm 10:24. Utfarten måste således åtgärdas före utökad trafik.

Vid den närbelägna affären "Matpunkten" är sikten dålig utmed Gamla Göteborgsvägen särskilt i anslutning till affärens parkeringsplatser. Speciellt vintertid och vid halt väglag är platsen trafikfarlig. Det är därför angeläget att förbättra sikten också här t.ex. genom att bredda vägen i kurvan utanför "Matpunkten".

Kommentar:

De påtalade problemen ligger utanför planområdet. Vid korsningen Backagårdsvägen - Gamla Göteborgsvägen finns i gällande plan en ej genomförd hörnavskärning på fastigheten Holm 10:22. Hörnavskärningen bör genomföras i samband med exploateringen. Siktförhållandena bedöms därefter bli tillfredsställande.

Betr. sikt- och trafikförhållandena utanför butiken kan konstateras att i gällande plan har Gamla Göteborgsvägen en bredd av ca 12 m vilket borde medge en tillfredsställande lösning.

Skrivelsen överlämnas till gatukontoret och fastighetskontoret för beaktande och åtgärdande.

INTRESSEFÖRENINGAR, SAMMANSLUTNINGAR M.FL.

Hyresgästföreningen samtycker till detaljplanen i dess helhet.

ÖVRIGA

Televerket och Polismyndigheten har inget att erinra mot planförslaget.

Landstinget har ej något att erinra mot planförslaget och noterar med tillfredsställelse att förslaget även inkluderar en gruppbostad med 5 lägenheter.

Landsantikvarien har inget att erinra mot förslaget ur antikvarisk synpunkt men förutsätter att avståndet mellan gravhögen och tillkommande bebyggelse godkänts av länsstyrelsen.

Kommentar:

Länsstyrelsen har ej haft någon erinran mot nämnda avstånd.

KOMMUNAL REMISS

Energiverken och Skolstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

Socialnämnden tillstyrker förslaget under förutsättning att planen medger möjlighet till barnomsorgsverksamhet.

Kommentar:

Möjlighet till lägenhetsdaghem har ingått som förutsättning för detaljplanen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott yttrar:

att del av fastigheten Holm 10:2 i norr ej bör ingå i planområdet.

att grusgropen med beteckningen natur på plankartan ändras från prickad kvartersmark till allmän parkmark.

att plan- och genomförandebeskrivning ändras beträffande huvudmannaskapet för allmän platsmark.

att exploateringsavtal skall upprättas innan detaljplanen antages.

att i övrigt inte ha något att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

I gällande plan är en del av Holm 10:2 avsett för industriändamål. Den större delen av den prickade marken i aktuellt planförslag ingår i gällande plan. Prickningen har till syfte att reglera avståndet mellan byggnader på Holm 10:2 och gränsen till Holm 10:24 om gällande plan för Holm 10:2 kommer att utnyttjas. Prickningen har samma innebörd som de generella avståndsbestämmelser som skulle tillämpats om gällande plan utnyttjats för båda fastigheterna. Planändringen för Holm 10:24 medför ett behov att överföra gällande plans innebörd till gränzonen mellan Holm 10:2 och Holm 10:24. Den prickade marken på Holm 10:2 kan ej överföras till Holm 10:24 då markanvändningen är industriändamål för Holm 10:2 och bostadsändamål för Holm 10:24. I bef fastighetsgräns mellan Holm 10:2 och Holm 10:24 föreslås en fastighetsbildande användningsgräns. Den ej tidigare planlagda delen av Holm 10:2 i nordöstra delen utgår ur förslaget.

Den fd grusgropen behövs som friyta för fastigheten bl a med hänsyn till planerat lägenhetsdaghem. Den kommer huvudsakligen att behålla sin naturkaraktär men avses att till viss del iordningställas med bl a en mindre gräsyta för bollspel o d. Planförslaget föreslås därför ej ändras på denna punkt.

Huvudmannaskapet för allmän platsmark ändras i planhandlingarna så att kommunen blir huvudman.

Exploatören kommer omgående att påbörja förhandlingar med kommunen om exploateringsavtalets innehåll.

Räddningsnämnden tillstyrker förslaget med följande reservationer:

1. Framkomlighet till byggnadernas entréer med brandfordon ordnas. (ev. kan accepteras, att nämnda fordon stannar maximalt 50 m före husenré) Vägbredd på minst 3 m samt erforderlig kurvradie observeras.
2. Brandposter anordnas med max 100 m till aktuella hus.

Kommentar:

Framkomlighet till byggnaderna är tillgodosedd enl. illustrationskartan. Brandposter finns redovisade i utförd VA-plan.

Gatukontoret framför följande synpunkter:

Gatuavdelningen

Läget på föreslagen gångbana utmed Backagårdsvägen, bör med hänsyn till såväl trafiksäkerhet som nivåskillnader, avgöras under detaljprojekteringen.

Någon vägförenining finns fn ej bildad inom Holm. Kommunen har väghållningsansvaret och får således anses vara huvudman för den allmänna platsmarken.

VA-avdelningen

Gatukontoret förutsätter att erforderliga VA-anläggningar i huvudsak byggs ut enligt till planen bifogad VA-utredning upprättad 1989-08-30 av Scandiaconsult Syd AB.

VA-avdelningen föreslår följande ändringar och kompletteringar av samrådshandlingen:

Under Ansvarsfördelning, huvudmannaskap i genomförande-beskrivningen

Exploatören ansvarar för projektering och utbyggnad av erforderliga VA-anläggningar på kvartersmark inom planområdet. Kommunen skall ej vara huvudman för dessa anläggningar.

Under Fastighetsrättsliga frågor

Befintlig vattenledning till Holm 10:21 och 10:22 som är belägen på föreslagen kvartersmark skall säkerställas genom ledningsrätt. (Detaljplanekartan kompletteras med u-område enligt VA-utredningen för denna ledning.)

Under Ekonomiska frågor i genomförande-beskrivningen

Kostnader för anslutning av vatten och avlopp till den allmänna VA-anläggningen skall regleras i exploateringsavtal.

Kommentar:

Gatukontorets synpunkter kommer att tillgodoses i planhandlingarna.

Parkkontoret har lämnat synpunkter på planförslaget enl. följande:

I angränsande villaområde mellan Backagårdsvägen och Ingemansvägen finns ett parkområde med begränsad tillgänglighet för såväl allmänhet som skötselfordon. I samband med upprättande av plan för Holm 10:24 är det därför önskvärt att åstadkomma en passage mellan Backagårdsvägen och parkområdet. Passagen bör vara 3 m bred och kan utgöras av parkmark, x-område eller vara i form av servitutsavtal. Med hänsyn till den fortsatta utbyggnaden söderut och den tillgänglighet till parkområdet vore det positivt om stråket även förlänges till Ingemansvägen.

Den gamla grustäkten kan med fördel ingå i ett framtida natur präglad grönstråk med koppling till befintliga naturparksområden mellan Tingsvägen och Nannarpsvägen vidare till Holms skola och naturparken på Holms Vara. Grustäkten skulle därvid kunna planläggas som allmän platsmark med beteckning "NATUR". I exploateringen bör iordningställande enligt genomförandebeskrivningen ingå.

Kommentar:

Exploatören är beredd att träffa avtal som ger parkkontoret rätt till passage över Holm 10:24 för tillträde till parkmarken på Holm 10:29. Frågan tas lämpligen upp i exploateringsavtalet. Betr. f.d. grusgropen: Se kommentar till kommunstyrelsens yttrande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande synpunkter på planförslaget:

Vår och höst kan gödsellukt förekomma i samband med gödselspridning på kringliggande åkrar. Risk för lukt från stallarna på jordbruken i närheten av planområdet bedöms som ringa. Totalt anses luktolägenheterna inte vara större än vad som får accepteras i en jordbruksbyggd. Planbeskrivningen bör dock kompletteras med uppgift om att lokala hälsoskyddsföreskrifter för Halmstads kommun, § 5, bl.a. föreskriver att "inom ett område av 500 m in- till detaljplanelagt område får inte utan särskilt tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden spridas bl.a. flytgödsel, kletgödsel och avloppsslam".

Jordbruksfastigheterna kring Holm 10:24 omfattas redan av nämnda föreskrifter och aktuellt planförslag innebär endast en marginell utökning av zonen för dessa föreskrifter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden förutsätter att soprummen utförs så att källsortering av avfall kan göras. I övrigt beslutar nämnden enligt förslaget.

Kommentar:

Soprummen avses att utföras så att källsortering av avfall kan göras.

Renhållningsbolaget har per telefon meddelat att man ej har någon erinran mot förslaget men förutsätter att källsortering av avfall möjliggöres i samband med storsoprummen.

Kommentar:

Se kommentar till miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget föreslås att inför utställningsskedet ändras i följande avseenden:

Plankarta

Den ej tidigare planlagda delen av Holm 10:2 i nordöstra delen utgår ur förslaget.

U-område inritas på kvartersmark för befintlig vattenledning till Holm 10:21 och 10:22 samt redovisas i planbestämmelserna under "Begränsning av markens bebyggande".

Den administrativa bestämmelsen att kommunen ej är huvudman för de allmänna platserna utgår.

Genomförandebeskrivning

Kommunen är ej huvudman för VA-anläggningar på kvartersmark.

Befintlig vattenledning till Holm 10:21 och 10:22 säkerställs genom ledningsrätt.

VA-anslutningsavgifter regleras i exploateringsavtalet.

Parkkontorets rätt till passage över Holm 10:24 regleras i exploateringsavtalet.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen justeras och kompletteras med det ovan nämnda.

Halmstad den 14 november 1989

ARKITEKHUSET Halmstad AB



Olle Palm
Arkitekt SAR



Gert Carlsson
Ingenjör

KOMPLETTERING

Planförslaget har ändrats enligt ovan samt dessutom enligt BN:s beslut 1989-11-22 så att fd grusgropen ändras från kvartersmark till allmän platsmark (NATUR) med gång- och cykelvägsanslutning till Ingemansvägen.

Halmstad den 1 december 1989

ARKITEKHUSET Halmstad AB



Olle Palm
Arkitekt SAR



Gert Carlsson
Ingenjör

Detaljplan för
HOLM 10:24
Holm, Halmstad

ARKITEKTHUSET Halmstad AB

UTLÅTANDE

Byggnadsnämnden beslöt 1989-11-22, § 803, att planförslaget skulle översändas på erforderlig remiss och ställas ut till granskning under minst tre veckor.

YTTRANEN FRÅN MYNDIGHETER M FL

Kommunstyrelsens arbetsutskott på kommunstyrelsens vägnar och tekniska nämnden har inget att erinra mot förslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 1990-01-09, § 8, yttrat följande: "Enligt genomförandebeskrivningen har markradonförekomst undersökts. Slutsatsen eller resultat av denna undersökning bör tillföras planbestämmelserna.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med följande text:

VIAK, Halmstad, har utfört radonundersökning. Enligt VIAK:s utlåtande (arbetsnr 5418-48.6085) ligger mätvärdena inom intervallet för lågradonmark till den lägre delen av normalradonmark.

Utgående från den naturliga jordartens permeabilitet och de förhållanden som rådde under mätperioden, klassificeras marken som normalradonmark.

På normalradonmark ska grundläggningen utföras "radon-skyddat". Närmare anvisningar om detta finns till exempel i Statens planverks rapport 59, 1982 och Statens råd för byggforskning, R85:1988, se bilaga.

Länsstyrelsen, planenheten har den 16 januari 1990 per telefon meddelat att de ej har något att erinra mot planförslaget.

INKOMNA SKRIVELSER

Planförslaget har hållits utställt till granskning under tiden 15 december 1989 - 11 januari 1990.

Två skrivelser angående planförslaget har inkommit före utställningstidens utgång.

I skrivelse 1990-01-04 anför Göran Petersson, Firma Betongvaror, arrendator av del av Holm 10:24, följande:
Angående detaljplan för Holm 10:24.

Den mig tillsända skrivelse av den 1 december 1989 om planerad bebyggelse på ovannämnda område. Undertecknad bestrider och motsäger detta förslag då jag sedan år 1970 bedriver rörelseverksamhet på detta område. Det är för mig en stor förlust om detta förslag skulle gå igenom.

Kommentar:

Att betongvarufabriken till följd av planändringen på sikt måste försvinna har varit känt från början. Det får ur allmän synpunkt anses vara lämpligare med hänsyn till områdets läge etc att bebygga det med bostäder än att fortsätta och kanske utöka gällande industriändamål. Utbyggnadstakten får anpassas till betongvarufabrikens arrende.

I en gemensam skrivelse 1990-01-10 anför Bengt-Erik Jönsson, Holm 10:30 och ytterligare 19 personer följande:

A. TRAFIKSÄKERHET

Som framgår av samrådsredogörelsen har ägaren till fastigheten Holm 2:16, K-G Ekström, inkommit med en skrivelse angående trafiksäkerheten i korsningen Backagårdsvägen - Gamla Göteborgsvägen och utanför affären i Holm, Matpunkten.

I samrådsredogörelsens kommentar konstateras att Gamla Göteborgsvägen utanför affären enligt gällande plan har en bredd på ca 12 m. Vägens verkliga bredd är fn 6,4 m. Vidare anges att hörnavskärningen på fastigheten Holm 10:22 bör genomföras i samband med exploateringen.

I genomförandebeskrivningen under rubriken Fastighetsrättsliga frågor används också ordet "bör" med avseende på hörnavskärningen. Någon breddning av Gamla Göteborgsvägen framför affären mm anges inte.

Vi kräver att hörnavskärningen och breddningen av Gamla Göteborgsvägen samt eventuellt andra behövliga trafiksäkerhetsåtgärder genomförs innan exploateringen av byggnadsområdet Holm 10:24 får påbörjas.

B. MILJÖ

Att som planritningen visar lägga en parkeringsplats så nära gammal och befintlig bebyggelse är synnerligen olämpligt ur boendemiljösynpunkt med tanke på bilavgaserna.

C. GRUPPBOSTAD

I handlingarna, bl a i planbeskrivningen under rubriken Bebyggelseområden - bostäder, står att Landstinget planerar att anordna en gruppboestad med 5 lägenheter inom området.

På vilket sätt den avses utnyttjas anges inte.

Undertecknade vill härmed med skärpa framhålla det olämpliga i att i ett litet område som detta blanda personer med alltför svåra anpassningsbesvär med ett avsett och i högsta grad behövligt lägenhetsdaghem.

Kommentar:

A. TRAFIKSÄKERHET

K-G Ekströms skrivelse under samrådsskedet har 1989-11-08 översänts av ARKITEKTHUSET till gatukontoret och fastighetskontoret för beaktande och åtgärdande.

Samrådsredogörelsens kommentar om Gamla Göteborgsvägens bredd avser att vägområdet enligt gällande plan är 12 meter brett. Vägområdet är i dag utnyttjat till en bredd av ca 6,5 meter. Av det totala vägområdet återstår således ca 5,5 meter vilket medger en tillfredsställande lösning på trafikproblemen vid butiken.

Kommunen bör inse det allvarliga i situationen och det angelägna i att avhjälpa problemet. Frågan bör omgående tas upp i tekniska nämnden. Det bör dock påpekas att dessa problem redan finns och därför ej har något samband med planförslaget.

Genomförandebeskrivningen kommer under rubriken "ÖVRIGT" att kompletteras med ett påpekande i enlighet med det ovan sagda.

Beträffande hörnavskärningen på Holm 10:22 ändras ordet "bör" till "skall". Genomförandet av hörnavskärningen skall och kommer att ske i samband med förbättringar av Backagårdsvägen och slutföras i anslutning till starten av exploateringen.

B. MILJÖ

Mellan parkeringen och Backagårdsvägen avses att läggas ett skydd i form av tät plantering och/eller plank/mur. Skyddsbestämmelse införes på plankartan.

Det bör dock påpekas att aktuellt avstånd uppfyller kraven enligt Nybyggnadsreglerna från Boverket samt att sådan vindriktning som skulle kunna verka störande är sällan förekommande. 75 % av årets sammanlagda vindförekomst har riktning i från befintlig bebyggelse vid Backagårdsvägen.

C. GRUPPBOSTAD

Gruppbofastaden är avsedd för personer som har medfödda begåvningshandlikapp ofta i kombination med rörelsehandikapp varför de behöver viss hjälp och tillsyn. Under dagtid vistas de på annan plats än i gruppbofastaden t ex på arbetsplatser och utbildningsplatser. Detta har omtalats på samrådsmötet. Gruppbofastaden är således ej avsedd för personer med anpassnings- eller missbruksbesvär. Någon olägenhet för lägenhetsdaghemmet eller bostäderna kan ej befaras.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget kompletteras med en skyddsbestämmelse vid parkering (plankartan).

Planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras med avseende på skydd vid parkering, hörnavskärning och breddning av Gamla Göteborgsvägen.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen med föreslagen redaktionell komplettering och överlämna den till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige antager planen.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Göran Petersson, Firma Betongvaror, har framfört synpunkter som ej kunnat tillgodoses. Synpunkterna från Bengt-Erik Jönsson m fl får till den del de berör aktuellt planförslag, anses vara tillgodosedda.

Halmstad den 16 januari 1990
ARKITEKTHUSET Halmstad AB



Olle Palm
Arkitekt SAR

Byggnadsnämnden
Halmstads kommun

20. 05. 30

P88/43-38

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 26 april 1990 antagit ett förslag till detaljplan för Holm 10:24, Holms samhälle, Halmstad.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 25 maj 1990.

Eva Refönd
Eva Refönd

Kopia
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
FRM, lantmäterienheten
FRM, FBM, Stadsingenjörskontoret, Halmstad
Kansliet
Planenheten (2 ex)